



COMUNE DI RETORBIDO

(Provincia di Pavia)

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 08 Reg. Delib.

OGGETTO: ICI valore aree fabbricabili.

L'anno duemilaotto 19 del mese di GENNAIO alle ore 10.30 - nella sede comunale, si è riunita la Giunta Comunale.

Risultano:

		Presenti	Assenti
Sindaco	Boccaccini Cristina	Si	
Vicesindaco	Girani Maurizio	Si	
Assessore	Poggi Pierluigi		Si
Assessore	Rebutti Valerio	Si	
Assessore (esterno)	Balduzzi Ilaria	Si	

Partecipa il Segretario Comunale Avv. Francesco Matarazzo

La Sig.ra Avv. Cristina Boccaccini, Sindaco, assunta la presidenza e constatata la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta e pone in discussione la seguente pratica segnata all'ordine del giorno.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO CHE, nell'ambito di un programma di lotta all'evasione fiscale e di controllo del territorio, è intenzione di questo comune procedere all'accertamento dell'imposta comunale sugli immobili sulle aree fabbricabili;

RICHIAMATO l'art. 2, comma 1, lettera b), del D.Lgs. 30/12/92, n. 504, istitutivo dell'I.C.I., il quale definisce l'area fabbricabile *"l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità"*;

ATTESO CHE l'art. 5, comma 5, del D.Lgs. n. 504/92, stabilisce che il valore imponibile delle aree fabbricabili è costituito dal *"valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche"*;

RILEVATO quindi che per le aree fabbricabili, a differenza dei fabbricati, non esistono valori ufficiali predeterminati da assumere per la quantificazione dell'imposta, ma solo delle indicazioni e dei criteri da tenere in considerazione nella determinazione del valore imponibile, il quale deve essere di volta in volta stimato sulla base delle specifiche caratteristiche dell'area;

RICHIAMATA integralmente la deliberazione C.C. n. 22/99 in data 1.01.1999, con il quale è stato approvato il Regolamento Comunale per la disciplina dell'Imposta Comunale sugli Immobili;

DATO ATTO CHE ai sensi dell'art. 3 comma 1 del prefato Regolamento risulta stabilito quanto segue: *"Allo scopo di ridurre l'insorgenza di contenzioso il Comune determina periodicamente e per zone omogenee i valori venali di riferimento delle aree fabbricabili. Non si fa luogo ad accertamento qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato."*

RICHIAMATA altresì la deliberazione G.C. n. 4 in data 04.01.2007 di determinazione valore aree fabbricabili;

CONSIDERATO CHE, per poter procedere all'accertamento, si rende necessario dotare l'Ufficio Tributi di valori di riferimento aggiornati anche per l'anno 2008 delle aree fabbricabili da utilizzare come parametro per la valorizzazione di ogni singola area;

VISTA l'allegata "Relazione di stima del valore di mercato delle aree fabbricabili ai fini dell'Imposta Comunale sugli Immobili per l'anno 2008" predisposta dal Responsabile dell'Ufficio tecnico Geo. Giancarlo Franchini, la quale individua i valori di mercato delle aree per le annualità d'imposta accertabili;

RITENUTO opportuno approvare la relazione di stima, alla luce delle suddette considerazioni, che, previo motivato esame, potranno concorrere alla determinazione dei valori di mercato delle aree fabbricabili e alla stesura definitiva della relazione di stima;

VISTI:

il D.Lgs. 267/2000;

il D.Lgs. 30/12/92, n. 504 e s.m.i.;

lo Statuto Comunale;

il Regolamento Comunale per la disciplina dell'Imposta Comunale sugli Immobili;

VISTO il parere favorevole del Responsabile dell'Ufficio Tributi in ordine alla regolarità tecnica, espresso ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000 e della vigente normativa comunale;

A voti unanimi, legalmente espressi

DELIBERA

1. Di approvare, per le motivazioni esposte in premessa, la “Relazione di stima del valore di mercato delle aree fabbricabili ai fini dell’Imposta Comunale sugli Immobili per l’anno 2008” che, allegata al presente atto, ne costituisce parte integrante e sostanziale;
2. Di dichiarare con votazione separata ed unanime la presente immediatamente eseguibile, ai sensi dell’art. 134 comma 4 del D.Lgs. 267/2000.

COMUNE DI RETORBIDO

Piazza Roma n. 30 cap 27050

Tel. 0383374502 -- Fax 0383374503--

**RELAZIONE DI STIMA
DEL VALORE DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI
AI FINI DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI
PER L'ANNO 2008**

(allegata alla delibera di Giunta Comunale n. 8 in data 19.01.2008)

INTRODUZIONE

La presente relazione è redatta allo scopo di individuare e rendere noti i valori di mercato delle aree fabbricabili ai fini dell'Imposta Comunale sugli Immobili (I.C.I.).

L'art. 2, comma 1, lettera b), del D.Lgs. n. 504/1992, istitutivo dell'I.C.I., definisce *area fabbricabile* "l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità per pubblica utilità".

Secondo quanto disposto dal successivo art. 5, comma 5, del succitato D.Lgs., la *base imponibile* delle aree fabbricabili è costituita dal "valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alle destinazioni d'uso consentite, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche." Inoltre, in caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato e di interventi di recupero a norma dell'art. 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della legge del 5 agosto 1978, n. 457, la base imponibile è sempre costituita dal valore dell'area, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera.

Per le aree fabbricabili, dunque, a differenza dei fabbricati, non esistono valori ufficiali assegnati dagli uffici competenti (Agenzia del Territorio) tali da costituire un parametro di riferimento certo per la quantificazione dell'imposta. La normativa sopra richiamata, tuttavia, contiene dei criteri che consentono di giungere in maniera puntuale alla individuazione di valori venali delle aree fabbricabili rispondenti alla reale situazione del mercato immobiliare. Sulla base di tali criteri devono operare i comuni per individuare e rendere noti i valori di mercato delle aree fabbricabili, con un duplice scopo:

- a) quale strumento da fornire ai contribuenti per il versamento dell'imposta dell'anno in corso e per gli anni successivi, al fine di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso. Il Comune infatti non darà luogo all'accertamento qualora l'imposta venga corrisposta sulla base di un valore non inferiore a quello di riferimento;
- b) quale strumento di controllo per l'Ufficio Tributi, allo scopo di procedere all'accertamento dell'I.C.I. sulle aree fabbricabili per le annualità pregresse;

In questa sede verrà affrontato l'aspetto relativo ai valori delle annualità pregresse e la proiezione del più probabile valore di mercato delle aree fabbricabili relativa alla annualità 2008.

METODOLOGIA OPERATIVA

Il valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili, sulla base dell'art. 5, comma 5, del D.Lgs. n. 504/92, deve essere determinato avendo riguardo per i seguenti criteri:

- a) zona territoriale di ubicazione;
- b) destinazione d'uso consentita;
- d) prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Nella redazione della presente relazione si è tenuto conto dei criteri sopra indicati e si sono adottate le metodologie operative e i sistemi di valutazione più idonei per fornire dei corretti valori di mercato delle aree fabbricabili.

a) Zonizzazione

Si tratta di un territorio in cui gli usi residenziali si coniugano equilibratamente con quelli agricoli e con quelli del tempo libero. Detto territorio è collegato agli altri centri attraverso la strada provinciale Bressana Salice, ambientalmente interessante, piuttosto ordinato urbanisticamente,

facilmente accessibile anche se non prossimo ai principali assi viabili ed autostradali. Il territorio, nella parte più pianeggiante, è lambito dal Torrente Staffora che rappresenta un importante riferimento rispetto ai vincoli che la sua presenza induce. L'edificato si è sviluppato, in modo contenuto, nella parte del territorio a Nord del torrente Rile. E' dotato di P.R.G.C.

Date queste premesse si è provveduto a suddividere il territorio in zone che, tenendo conto degli elementi morfologici e territoriali, delle caratteristiche socio-economiche ed edilizie nonché delle disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente, potessero considerarsi omogenee.

- *zona residenziale urbanizzata*
- *zona residenziale da urbanizzare, soggetta a Piano Attuativo*
- *zona residenziale da urbanizzare, soggetta a P.L., ma per le quali lo strumento Attuativo non sia stato adottato*
- *zona produttiva urbanizzata*
- *zona produttiva da urbanizzare, soggetta a Piano Attuativo*
- *zona produttiva da urbanizzare, soggetta a P.L., ma per le quali lo strumento Attuativo non sia stato adottato*
- *zona commerciale urbanizzata/alberghiera urbanizzata*
- *zona commerciale/alberghiera da urbanizzare soggetta a Piano attuativo*
- *zona commerciale/alberghiera soggetta a P.L. ma per le quali lo strumento attuativo non sia stato adottato*

UTILIZZAZIONE EDIFICATORIA DELL'AREA: in caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero, dalla data di inizio dei lavori la superficie da considerare ai fini del versamento dell'imposta è la superficie edificabile "concessionata", anche se residua per l'area oggetto di intervento una potenzialità edificatoria. Tale prescrizione opera a condizione che la potenzialità edificatoria residua non sia autonomamente sfruttabile.

c) destinazione d'uso consentita

La destinazione d'uso consentita sulla base delle norme di attuazione del P.R.G. rappresentano l'utilizzo per il quale viene edificato un fabbricato. Tale destinazione d'uso, nell'andare ad individuare la tipologia dell'edificio che si potrà costruire su una determinata area, incide in maniera determinante sul valore commerciale del terreno.

Le destinazioni d'uso rilevanti ai fini della stima delle aree fabbricabili, per le quali si sono riscontrati valori omogenei di mercato, sono state differenziate, in analogia con gli usi previsti dal P.R.G., nel seguente gruppo:

- *zona residenziale urbanizzata*
- *zona residenziale da urbanizzare, soggetta a Piano Attuativo*
- *zona residenziale da urbanizzare, soggetta a P.L., ma per le quali lo strumento Attuativo non sia stato adottato*

- *zona produttiva urbanizzata*
- *zona produttiva da urbanizzare, soggetta a Piano Attuativo*
- *zona produttiva da urbanizzare, soggetta a P.L.; ma per le quali lo strumento Attuativo non sia stato adottato*
- *zona commerciale urbanizzata/alberghiera urbanizzata*
- *zona commerciale/alberghiera da urbanizzare soggetta a Piano attuativo*
- *zona commerciale/alberghiera soggetta a P.L. ma per le quali lo strumento attuativo non sia stato adottato*

DETERMINAZIONE DEI VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI

Si definisce “valore di mercato” la somma di denaro a cui un bene potrebbe essere compravenduto, al momento della stima, fra un compratore ed un venditore, entrambi interessati alla transazione in assenza di interessi particolari, presumendo che le parti agiscano liberamente, prudentemente ed in modo informato.

In assenza di fonti ufficiali che indichino in maniera univoca il valore di mercato delle aree fabbricabili, una corretta metodologia di determinazione dei valori delle aree è solamente quella che, attraverso l’analisi di un vasto campione di dati assunti da diverse fonti informative (agenzie immobiliari, rogiti di compravendita, osservatorio immobiliare, ecc.), mette a confronto i risultati ottenuti utilizzando diversi criteri di valutazione.

In particolare i metodi di valutazione da utilizzare per determinare i valori delle aree edificabili sono i seguenti:

- * **metodo sintetico-comparativo o “per confronto”**: è un metodo che giunge a determinare il valore di mercato dell’area prendendo per comparazione il valore di aree simili ed applicando gli opportuni correttivi in relazione ai fattori che incidono sull’appetibilità di una zona (posizione, tempi e idoneità del suolo all’edificazione, presenza o meno di pubblici servizi, potenzialità edificatoria, accessibilità, visibilità, salubrità, presenza di vincoli o servitù, ecc.);
- * **metodo analitico**: è un metodo di stima che, utilizzato dalla maggior parte dei tecnici così come dall’Agenzia del Territorio, calcola l’incidenza del fattore produttivo “suolo” sul fabbricato ipoteticamente realizzabile, ovvero calcola il “valore di incidenza dell’area” sul valore del venduto. Tale valore viene determinato partendo dal valore di vendita del fabbricato finito e scorporando tutti i costi necessari per realizzare il fabbricato (costo di costruzione, oneri di urbanizzazione, oneri finanziari, costi di progettazione, esposizione finanziaria, utile d’impresa, ecc.). Ciò che rimane è il valore commerciale dell’area edificabile, calcolato in metri quadrati di superficie vendibile.

Qualora correttamente effettuate, le stime eseguite con i due metodi su un vasto campione di dati, portano a determinare valori omogenei e coerenti che più si avvicinano ai reali valori di mercato delle aree edificabili.

Dalle analisi e dalle ricerche effettuate si ottengono i seguenti valori delle aree fabbricabili, tenuto conto dei valori precedentemente determinati, salvo imprevisti fattori di instabilità o di peculiarità:

- *zona residenziale urbanizzata* € 55,00/mq.
- *zona residenziale da urbanizzare, soggetta a Piano Attuativo* € 45,00/mq.

- zona residenziale da urbanizzare, soggetta a € 35,00/mq. P.L., ma per le quali lo strumento Attuativo non sia stato adottato
- 1. zona produttiva urbanizzata € 30,00/mq.
- zona produttiva da urbanizzare, soggetta a € 22,00/mq. Piano Attuativo
- zona produttiva da urbanizzare, soggetta a € 18,00 mq. P.L.; ma per le quali lo strumento Attuativo non sia stato adottato
- zona commerciale urbanizzata/alberghiera € 50,00/mq. urbanizzata
- zona commerciale/alberghiera da € 40,00/mq. urbanizzare soggetta a Piano attuativo
- zona commerciale/alberghiera soggetta a € 30,00 mq. P.L. ma per le quali lo strumento attuativo non sia stato adottato

Io sottoscritto Geom. Franchini Giancarlo responsabile dell'ufficio tecnico di Retorbido, dichiaro di aver personalmente accertato le valutazioni riportate nella presente relazione di stima.

Retorbido, 18 Gennaio 2008



Il Tecnico

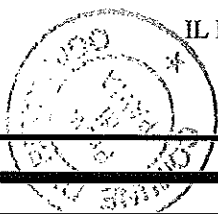
COMUNE DI RETORBIDO

PROVINCIA DI PAVIA

PARERE ESPRESSO IN ORDINE ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE G.C. N. 8:

D.LGS. 267/2000: ART. 49 E NORMATIVA COMUNALE

PARERE ESPRESSO DAL RESPONSABILE DEL SERVIZIO IN ORDINE ALLA
REGOLARITÀ TECNICA:
FAVOREVOLE
IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Claudio Guida



Fatto, letto e sottoscritto:

L'ASSESSORE AUZIANO
IL PRESIDENTE

IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO COMUNALE



CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario certifica che il presente verbale viene affisso all'Albo Pretorio di questo Comune il giorno 04/02/2008 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi.

IL SEGRETARIO COMUNALE



Nello stesso giorno 04/02/2008 in cui è stato affisso all'Albo pretorio, il presente verbale viene comunicato al capogruppo consiliare ai dell'art. 125 del D.L.vo 267/2000, T.U. delle leggi sull'ordinamento degli enti locali.

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 la presente deliberazione è divenuta esecutiva il _____

Ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 la presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile.

Li, 19/02/2008

IL SEGRETARIO COMUNALE

